

A 14-K-459/1994-45

Graz, am 15.6.2001

Dok: \Beschluss\03 Erläuterungsbericht

RO

**03.02.1 Bebauungsplan
„Zusertalgasse“ – 1. Änderung
für die Teilfläche 1 und Zufahrt
III.Bez.; KG.Geidorf**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/ Planungschronologie

Der 03.02 Bebauungsplan „Zusertalgasse“ wurde nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 18.5.1995 durch Kundmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit 2.6.1995 rechtswirksam.

Der Grundeigentümer der Teilfläche 1 ersuchte um eine Änderung des Bebauungsplanes um eine weniger intensive und mit dem Naturraum besser verträgliche Einfamilienwohnhausbebauung realisieren zu können.

Unter Einbindung des Bezirks-Naturschutzbeauftragten Dr. Windisch wurde im Stadtplanungsamt mit dem vom Grundeigentümer beauftragten Architekten ein städtebauliches Leitprojekt entwickelt, das die Errichtung von maximal 9 Einfamilienhäusern ermöglichen soll.

Wenn öffentliche Interessen bzw. Gründe vorliegen, kann ein Bebauungsplan jedenfalls geändert werden. Interessen des Naturschutzes sind für eine Änderung des Bebauungsplanes ausreichend - anlässlich der Vorbereitung für die Bebauungsplanänderung wurde vom Bezirks-Naturschutzbeauftragten die Meinung vertreten, dass die Einzelhausbebauung als gebietsverträglicher und somit naturschutzfachlich als qualitativvoller zu bewerten ist.

Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem rechtswirksamen 03.02 Bebauungsplan bestehen darin:

- Um die Geländeänderungen zu minimieren, folgt die Zufahrtsstraße größtenteils der in der Natur gut erkennbaren ehemaligen Erschließung der Liegenschaft.
- An Stelle einer Bebauung mit terrassierten Wohnhäusern kann eine solche mit Einfamilienhäusern wesentlich harmonischer auf die Gegebenheiten des Raumes reagieren.
- Die bestehende Hecken- und Baumlandschaft an den nordwestlichen Grundgrenzen kann weitestgehend erhalten bleiben.

- Die Abstände zu den Nachbarliegenschaften im Norden wurden auf über 20,0 m vergrößert und nach Westen wurde gegenüber einer durchgehenden Front von zwei Baukörpern mit mehr als 60 m Gesamtlänge zwei einzelne Baukörper mit jeweils ca. 12,0 m und einem Grenzabstand von mindestens 10,0 m angeordnet.
- Am sensiblen Waldrand wird eine Bebauung ausgeschlossen – im naturschutzrechtlichen Verfahren wurde eine Bebauung in diesem Bereich abgelehnt.

Der auf dieser Basis erstellte Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 23.7.1999 bis 17.9.1999 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk ROG durchgeführt.

Es wurden sämtliche grundbücherliche Eigentümer, diverse Magistratsabteilungen, die zuständigen Abteilungen der Steiermärkischen Landesregierung, die Bezirksvorstehung, etc. über die Änderungsabsicht informiert und die Kundmachung im Amtsblatt der Stadt Graz Nr. 11 vom 22. Juli 1999 veröffentlicht.

In der Auflagezeit erfolgte während der Amtsstunden eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit im Stadtplanungsamt.

Während der Anhörungsfrist langten 4 schriftliche Einwendungen ein. Eine Einwendung wurde erst am 2. 4. 2001 dem Stadtplanungsamt übergeben.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept befindet sich das Planungsgebiet in einem „bestehendem Baugebiet im Grüngürtel“. Es gelten folgende Ziele:

Bebauungsdichte höchstens 0,3

Bebauung höchstens zweigeschossig

Grundsätzlich nur offene Bauweise

Einschränkung der versiegelten Flächen (einschließlich bebauter Flächen) auf 30%.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Reines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 – 0,3 ausgewiesen.

2 Landschaftsschutzgebiet 30

Das Planungsgebiet liegt im großflächigen Landschaftsschutzgebiet Nr. 30.

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet hat ein Flächenausmaß von ca. 12.000 m² und ist die Teilfläche 1 des 03.02 Bebauungsplanes „Zusertalgasse“.

Das Grundstücksareal ist unbebaut (ausgenommen ein bestehendes Garagenobjekt an der Zusertalgasse) und nach Südosten zur Zusertalgasse hin geneigt.

Der nördliche Teil weist eine mittlere Hangneigung von ca. 20 - 25%, der südliche bewaldete Teil eine solche bis 30% auf.

Im Nordwesten stockt an den Grundstücksgrenzen ein dichter Strauch- und Baumgürtel, die übrige Fläche weist keinen schützenswerten Baumbestand auf. An der Ostgrenze und im Bereich der Zusertalgasse befindet sich Wald nach dem Forstgesetz, der das Planungsgebiet räumlich begrenzt und damit prägt.

3.2 Erschließung:

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Privatstraße wurde nach einer positiven Begutachtung durch den Bezirks-Naturschutzbeauftragten bereits in der Natur ausgeführt.

Gleichzeitig wurden die Ver- und Entsorgungsleitungen realisiert.

3.3 Kleinräumige Umgebung:

Die beiden nordwestlich benachbarten Liegenschaften sind mit frei stehenden Einfamilienhäusern bebaut.

Auf der Teilfläche 4 des 03.02 Bebauungsplanes „Zusertalgasse“ befinden sich zwei Einfamilienhäuser in Bau. Die übrigen Teilflächen sind noch unbebaut.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebauung:

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von maximal 9 Einfamilienwohnhäusern in offener Bauweise und die Unterbringung der dafür vorzuschreibenden KFZ-Abstellplätze in freistehender Art, unter Flugdächern, in Garagengebäuden oder im Gebäude selbst.

Entsprechend den Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes dürfen die Gebäude maximal 2-geschossig ausgeführt werden.

Der Bebauungsgrad darf 0,3 nicht überschreiten und die versiegelten Flächen, einschließlich der bebauten Flächen, werden auf 30% beschränkt.

Die bebaubaren Zonen sind mit Baugrenzl意思en, mit der Angabe der maximalen Geschossanzahl, begrenzt, wobei die Unterbringung der KFZ-Abstellplätze nur

im Bereich der 1-geschossigen Bebauung zulässig ist.

Auf die Festlegung von Bauplätzen wurde zu Gunsten der eingeräumten Mög-

lichkeit einer Reduzierung der Anzahl von Wohnobjekten verzichtet.

4.2 Verkehrsmäßige Erschließung:

Die Erschließungsstraße ist eine Privatstraße und im Bebauungsplan mit Straßenfluchtlinien begrenzt.

Von dieser Privatstraße wird die Teilfläche 3 erschlossen, sodass der Sevitutsweg über die Teilfläche 4 nicht mehr erforderlich ist.

4.3 Bepflanzung, Einfriedung, Böschungsmauern.

Entlang der Erschließungsstraße wird in dem mindestens 3,0 m breiten Grünstreifen ein Allee mit großkronigen Bäumen vorgeschrieben. Damit soll eine stärkere Integration in diesen sensiblen Landschaftsraum erreicht werden.

Zum Schutz des Waldsaumes wurden die Abstände der Bebauung zu den Waldgrenzen mit 8,0 m bzw. 6,0 m im nördlichen Bereich festgelegt.

Die Errichtung von Böschungsmauern wird auf eine Höhe von 1,0 m begrenzt.

Mit dem Verbot von Steinschichtungen und Löffelsteinen und der Höhenbegrenzung soll eine einfühlbare Geländegestaltung garantiert werden.

4.4 Städtebauliche Kenngrößen:

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 12.000 m²

Verwendungszweck: Alle im „Reinen Wohngebiet“ zulässigen Nutzungen.

Bebauungsdichte: 0,1 – 0,3

Bebauungsgrad: höchstens 0,3

Versiegelungsgrad: höchstens 30%

Gebäudehöhe: 2-geschossig: bergseitig max. 6,00m, talseitig max. 7,00 m.

1-geschossig: bergseitig max. 2,50m, talseitig max. 3,00 m.

Gesamthöhe: 11,00 m

5. Allgemeines

Der 03.02.1 Bebauungsplan „Zusertalgasse“ - 1. Änderung enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des Digitalen Stadtplanes der Landeshauptstadt Graz mit einer photogrammetrischen Luftbildauswertung.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt, wobei städtebauliche Festlegungen in roter und die der Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)